29 ta' Mejju, 1985

Imħallfin:-

S.T.O. Carmelo Schembri, LL.D.- President
Onor. Hugh Harding, B.A., LL.D., F.S:A., F.R. Hist. S.
Onor. Carmelo A. Agius, B.A., LL.D.

Dolores Brincat

versus

Mario Debono

Kap. 69 - Sullokazzjoni jew Ċessjoni ta' Fond - Kuntratt Innominat.

Kull sullokazzjoni tirrikjedi d-determinazzjoni tal-kera'. Fil-każ preżenti n-negozju sar versu l-ħlas uniku ta' LM1.25 kull jum u mhux possibli li jingħad kemm minn dan il-ħlas kollu jkun għall-użu tal-fond fih innifsu qua bini u kemm għall-użu ta' l-avvjament.

Ċessjoni l-anqas ma kien hemm għaliex, ma kien hemm, l-ebda trasferiment iżda biss il-ħlas ta' tant kull jum bħala korrispettiv għall-użu fuq imsemmi għal ċertu perijodu determinat fil-fteħim. Il-Qorti rriteniet li l-imsemmi ftehim jammonta għal kuntratt innominat.

Il-Qorti:-

Rat ir-rikors ippreżentat fil-Bord li jirregola l-Kera li bih irrikorrenti Brincat, wara li ppremettiet illi hija tikri lill-intimat Debono l-ispiżerija 117, *St. Sebastian Street*, Qormi bil-Kera ta'

mitt lira Maltija (Lm100) pagabbli semestralment, l-ewwel skadenza fl-1 ta' Lulju, 1982, u li hija saret taf li l-intimat issolloka jew ċeda l-fond lil terzi mingħajr il-kunsens u approvazzjoni tas-sid, talbet li l-Bord jogħġbu jisgombra lill-intimat mill-istess fond;

Rat ir-risposta ta' l-intimat li biha ssottometta li mhux minnu li huwa ssulloka lil terzi persuni l-fond imsemmi fir-rikors;

Rat id-deċiżjoni tal-Bord li jirregola l-Kera ta' l-10 ta' Jannar, 1984, u li biha dak il-Bord ċaħad it-talba tar-rikorrenti bi spejjeż kontra tagħha wara li kkunsidra:

Illi mill-provi prodotti jirriżulta illi l-fond *"de quo"* intuża l-ewwel darba bħala spiżerija mill-awturi ta' l-intimat wara illi dawn krewh mingħand ir-rikorrenti jew l-awturi tagħha aktar minn ħamsa u erbgħin sena ilu u illi l-kirja tal-fond għaddiet għand l-intimat waħdu fl-1969, u illi l-istess intimat baqa' jiġġestixxi n-negozzju ta' spiżerija fl-istess fond sakemm għamel ma' l-ispiżjar Godwin Ellul - illi beda jaħdem fil-fond "*de quo*" bħala spiżjar u impjegat ta' l-intimat fl-1979 - il-ftehim tad-29 ta' Ġunju, 1981, illi kopja fotostatika hija esebita bħala dokument "A" *a fol.* 8 u 9 tal-proċess;

Illi l-provi prodotti mir-rikorrenti in sostenn tat-talba tagħha jikkonsistu fix-xhieda tat-tabib Dr.Carmelo Brincat, illi għal dawn l-aħħar tmien snin ċirka kien jattendi bħala Tabib fil-fond in kwistjoni u tal-fuq msemmi spiżjar Godwin Ellul;

Illi dawn iż-żewġ (2) xhieda ma tantx huma ta' utilità għas-soluzzjoni tal-kwistjoni involuta f'din il-kawża u cjoé, jekk

l-intimat issullokax jew ċediex il-fond in kwistjoni lil terzi, jew aħjar lill-ispiżjar Godwin Ellul. Infatti dawn iż-żewġ (2) xhieda juru prattikament biss illi, kif, *del resto*, xehed l-istess spiżjar Ellul, ir-relazzjonijiet bejnu u bejn l-intimat għal dak illi jirrigwarda l-fond in kwistjoni huma rregolati biss mill-ftehim Dokument "A";

Illi dan *il-Bord* wara *illi eżamina* bir-reqa l-imsemmi ftehim Dokument "A" u applika għalih il-prinċipji enunċjati mill-Qorti ta' l-Appell fis-sentenza tagħha tat-tnax (12) ta' Lulju 1965, fl-Appell Ċivili fl-ismijiet (Cassar Desain *et vs* Pace *noe*), huwa tal-fehma illi l-ftehim milħuq bejn l-intimat u l-imsemmi spiżjar Godwin Ellul ma jammontax essenzjalment għal sullokazzjoni tal-fond;

Illi r-rikorrenti ma rnexxilhiex tipprova illi b'xi *mod ieħor* l-intimat issulloka jew ċeda fuq il-fond "*de quo*";

Illi, għalhekk, it-talba tar-rikorrent ma tistax tiġi milqugħa;

Rat ir-rikors ta' l-appell tar-rikorrenti Dolores Brincat ippreżentat fit-13 ta' Jannar, 1984, li bih talbet li din il-Qorti tirrevoka s-sentenza appellata *billi tiddeċidi li tilqa' t-talbiet* tagħha bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-intimat appellat u dana għar-raġunijet hemm esposti;

Rat ir-risposta ta' l-intimat ippreżentata fil-25 ta' Jannar, 1984;

Rat l-atti l-oħra kollha relevanti u opportuni;

Ittrattat l-appell;

Ikkunsidrat:

Kif jidher mir-rikors promotorju tal-ġudizzju r-rikorrenti appellanti qiegħda tibbaża l-azzjoni tagħha għar-riprezza tal-fond fuq imsemmi fuq iċ-ċirkostanza allegata minnha illi l-intimat appellat issulloka jew ċeda l-fond lil terzi mingħajr il-kunsens jew approvazzjoni tagħha. Min-naħa tiegħu l-intimat appellat qiegħed jiċħad l-imsemmija allegazzjoni;

Mill-verbal tas-seduta tas-17 ta' Mejju, 1983, quddiem il-Bord li jirregola l-kera jirriżulta li r-rikorrenti appellanti qiegħda taċċetta l-fatt li l-fond ***de quo*** intuża l-ewwel darba bħala spiżerija minn missier l-intimat appellat, flimkien ma' John Meli, u *in vista* ta' dan il-verbal l-intimat appellat iddikjara li m'għandux provi iżjed x'jipproduċi. Fi kliem ieħor ir-rikorrenti appellanti b'dak il-verbal aċċettat dak li xehed l-intimat appellat li l-ispiżerija fil-fond ***de quo*** infetħet minn missieru bi sħab ma' ċertu John Meli;

Għalhekk ir-rikorrenti appellanti qiegħda taċċetta li l-fond inkera lill-awtur ta' l-intimat appellat bħala *bare premises.* Ma jirriżultax mill-proċess li kien hemm xi skrittura ta' lokazzjoni u billi l-fond inkera qabel ma twieled l-intimat appellat, li meta xehed fis-17 ta' Mejju, 1983 kellu ħamsa u erbgħin sena, u billi l-azzjoni preżenti ġiet intentata fil-Bord li Jirregola l-Kera wieħed għandu raġonevolment jippreżumi - u ma jidhirx li dan huwa b'xi mod ikkontestat - illi meta saret l-azzjoni kien hemm rilokazzjoni *tacita* għaddejja favur l-intimat appellat u li r-relazzjonijiet bejnu u r-rikorrenti appellanti għandhom jiġu rregolati bil-liġi speċjali tal-kera cjoé bil-Kap. 69 tal-liġijiet ta'

Malta;

Skond l-artikolu 10(4) tal-Kap. 69 sid il-kera huwa *intitolat jieħu lura l-pussess tal-fond* ***inter alia*** *jekk il-kerrej ikun* issulloka l-fond jew ittrasferixxa l-kiri mingħajr il-kunsens espress ta' sid il-kera. Fir-rikors promotorju tal-ġudizzju r-rikorrenti appellanti qiegħda tippretendi li ġara appuntu dan u għalhekk din hija l-kwistjoni li għandha teżamina u tiddeċidi din il-Qorti. Saret da parti ta' l-intimat appellat sullokazzjoni jew trasferiment tal-kirja mingħajr il-kunsens tar-rikorrenti appellanti?;

Ikkunsidrat:

Il-kwistjoni quddiem il-Qorti m'hiex waħda ta' faċili soluzzjoni minħabba ċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ. Il-provi juru li l-ftehim li l-intimat appellat għamel mat-terz, cjoè ma' l-ispiżjar Godwin Ellul jinsab inkorporat fi skrittura privata tad-29 ta' Ġunju, 1981 (fol. 8 u 9 tal-proċess). L-ispiżjar Godwin Ellul ikkonferma (fol.7) illi dak kollu li hemm fl-imsemmi ftehim jirrispekkja l-verità u l-intimat appellat, wara li qal li għamel l-iskrittura fuq imsemmija ikkonferma li ma' l-ispiżjar Ellul huwa ma għamel ebda ftehim ieħor (fol.12);

Fl-imsemmija skrittura jingħad qabel xejn *illi l-intimat* appellat huwa proprjetarju ta' l-ispiżerija magħrufa bħala *Economical Qormi Dispensary* fil-fond **de quo** cjoè 117 *St. Sebestian Street,* Qormi, li tippartjeni kwantu għall-kiri lir-rikorrenti appellanti u li sa dik in-nhar l-ispiżjar Ellul kien jaħdem fl-istess *spiżerija bħala impjegat ta' l-intimat appellat;*

Imbagħad jingħad li l-intimat appellat kien qiegħed

jgħaddi bi twellija lill-ispiżjar Ellul l-imsemmija spiżerija u dana versu l-ħlas ta' lira u ħamsa u għoxrin ċenteżmu (Lm1.25) kuljum. Il-firmatarji ddikjaraw illi l-inkwilinat, l-avvjament, l-armaturi u l-attrezzi l-oħra ġewwa l-ispiżerija baqgħu ta' l-intimat appellat li żamm ukoll f'ismu l-liċenzja ta' l-istess spiżerija;

Il-ftehim kellu jibda jgħaddi mill-1 ta' Lulju, 1981 u minn dik in-nhar il-qliegħ kellu jkun *a* benefiċċju ta' l-ispiżjar Ellul li xtara l-*istock* kollu. L-ilma, dawl, *telephone* konsum u *meters* kellhom jitħallsu mill-ispiżjar Ellul u l-partijiet għall-iskrittura ftiehmu ukoll li sa kemm iseħħ il-ftehim, ħadd minnhom ma jiftaħ spiżerija oħra fil-parroċċa ta' San Bastjan, Ħal-Qormi;

Ikkusidrat:

Minn eżami ta' l-imsemmija klawsoli tal-ftehim jidher l-ewwel nett li l-intimat appellat u l-ispiżjar Ellul riedu jiddistingwu bejn l-ispiżerija u l-fond billi qalu li l-ispiżerija kienet ta' propjetà ta' l-intimat appellat (u dana preżumibilment għax il-fond kien inkera bħala *bare premises*) mentri l-fond **qua** bini kien ta' proprjetà tar-rikorrenti appellanti;

Wara li għamlu din id-dikjarazzjoni, l-intimat appellat għadda bi twellija lill-Ispiżjar Ellul l-imsemmija spiżerija versu l-ħlas ta' Lm1.25 kuljum iżda l-inkwilinat (*cjoè* d-drittijiet ta' lokazzjoni tal-*bare premises* li kellu l-intimat appellat *vis-a-vis* - s-sid) kif ukoll l-avvjament, l-armaturi u l-attrezzaturi (li kienu ta' l-intimat appellat) baqgħu ta' l-istess intimat appellat li żamm ukoll f'ismu l-liċenzja ta' l-ispiżerija. Iżda l-ispiżjar Ellul xtara l-*istock* u l-qliegħ kellu jkun kollu għalih;

Meta wieħed iqis fid-dawl ta' l-imsemmija klawsoli x'kienet in-natura ta' l-imsemmija kontrattazzjoni fil-kumpless tagħha meħud rigward ta' l-element preponderanti tagħha (u dan kien dak li għamlet din l-Qorti fil-kawża "Cassar Desain -*vs*- Pace *nomine*", 12 ta' Lulju, 1965, li għaliha l-partijiet għamlu riferenza), il-Qorti hi tal-fehma li ma jistax jingħad li din il-kontrattazzjoni magħmula bejn l-intimat appellat u l-ispiżjar Ellul, li biha dan ta' l-aħħar ġie awtorizzat jagħmel użu versu ħlas min-negozju ta' spiżerija ta' l-intimat appellat; kien fl-essenza prinċipali tiegħu sullokazzjoni jew ċessjoni tal-fond;

F'negozju ta' din ix-xorta ma tistax tiġi iżolata għaliha u indentifikata separatament is-sullokazzjoni tal-fond. Kull sullokazzjoni bħal kull lokazzjoni tirrikjedi għall-eżistenza tagħha id-determinazzjoni tal-kera. Mingħajr id-determinazzjoni tal-kera ma jistax ikun hemm lokazzjoni jew sullokazzjoni. Fil-każ preżenti in-negozju sar versu l-ħlas uniku ta' Lm1.25 kuljum u mhux possibbli li jingħad u l-firmatarji ta' l-imsemmija skrittura qatt ma ħasbu biex jistabiluha - kemm minn dak il-ħlas kellu jkun għall-użu tal-fond fih innifsu qua bini u kemm għall-użu tal-avvjament, armaturi u attrezzaturi ta' l-ispiżerija;

Ċessjoni l-anqas kien hemm għaliex ma kien hemm l-ebda trasferiment iżda biss il-ħlas ta' tant kuljum bħala korrispettiv għall-użu fuq imsemmi għal ċertu perjodu determinat fil-ftehim;

Huwa veru li l-ispiżjar Ellul xtara l-*istock* kollu ta' l-ispiżerija u mill-ġurnata indikata fil-ftehim il-profitti kollha kellhom ikunu għalih imma dawn iċ-ċirkostanzi m'humiex biżżejjed, fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ biex iġiegħlu l-Qorti tbiddel il-konklużjoni tagħha;

Il-Qorti tirritjeni illi l-imsemmi ftehim jammonta għal kuntratt innominat li bih l-intimat appellat, mingħajr ma svesta ruħu legalment mill-propjetà ta' l-avvjament ta' l-ispiżerija u ta' l-armaturi u attrezzaturi tagħha kif ukoll liċenza tagħha, ippremetta lill-ispiżjar Ellul li jagħmel użu min-negozju soġġett għall-kondizzjonijiet indikati fil-ftehim u għall-perijodu hemm imsemmi u dana versu l-ħlas ta' tant kuljum hemm ukoll imsemmi. Il-Qorti ma jidhrilhiex li fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ dan l-arranġament għandu jaqa' taħt id-divjet tas-sullokazzjoni jew ċessjoni kkontemplat fil-kap. 69;

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċidi billi tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata. Fiċ-ċirkostanzi tal-każ l-ispejjes jibqgħu mingħajr taxxa b'dan li d-dritt tar-reġistru ta' din l-istanza jitħallas mir-rikorrenti appellanti.